

# Hendrik-Ido-Ambacht

Onderdijk 71



te koop

Vraagprijs  
€ 688.800,- k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Van Der Giessen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



**Richard>**  
**van der Giessen >**

Directeur Van Der Giessen & Van Herk  
NVM Register Makelaar - Taxateur  
06 24 30 29 98  
[richard@vandergiesseenvanherk.nl](mailto:richard@vandergiesseenvanherk.nl)

# Omschrijving

## KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND HUIS MET PRIVACY

Aan de Onderdijk 71 in Hendrik-Ido-Ambacht vind je dit karaktervolle vrijstaande huis met volop ruimte en een verrassende indeling. Deze woning uit 1904 ligt op een rustige locatie met veel privacy en beschikt over een royale woonkamer, een open keuken met luxe harmonica deuren naar de tuin, een grote tuin en een eigen oprit. Een heerlijke plek voor een ieder die op zoek is naar sfeer, leefruimte en comfortabel wonen en dat op slechts circa 20 min vanaf Rotterdam centrum.

## INDELING

Via de voortuin bereik je de entree van het huis. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, de badkamer en de leefruimte op de begane grond.

De sfeervolle woonkamer is royaal en heeft een speelse indeling met twee niveaus en verschillende zitgedeeltes. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden komt er veel daglicht binnen. De hoge plafonds met zichtbare balken geven het geheel extra karakter en versterken het ruimtelijke gevoel. Daarnaast vormt de (bio ethanol) haard een echte blikvanger in de leefruimte.

Aan de achterzijde van het huis bevindt zich de ruime open keuken; een fijne plek voor uitgebreide diners of gezellige avonden met vrienden en familie. De luxe moderne keuken uit 2021 heeft een moderne uitstraling met zeer veel bergruimte en is voorzien van een inductiekooplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker kraan, een combimagnetron, oven, XXL vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

De aluminium harmonicadeuren in de keuken geven toegang tot de tuin en kunnen over de volledige breedte geopend worden waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hierdoor ontstaat verbinding met de tuin en haal je het buitenleven echt naar binnen.



# Omschrijving

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis, direct bij de entree. Deze beschikt over een tweepersoons whirlpool, een aparte douche en twee wastafels. Daarnaast is er ruimte aanwezig voor de wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is zeer ruim en kan desgewenst worden gesplitst in twee aparte slaapkamers waardoor je totaal vier slaapkamers hebt. Onder de grote slaapkamer is een bergruimte aanwezig. De grote slaapkamer heeft de spant van de kap in het zicht wat veel karakter geeft. De tweede slaapkamer heeft een dakkapel en uitzicht op de tuin. De derde slaapkamer heeft een authentiek schuifraam.

Het huis beschikt over verrassend veel mogelijkheden voor iedereen die een sfeervolle authentieke woning zoekt.

## FIJNE TUIN MET VEEL PRIVACY.

De tuin met gunstige zonligging heeft een lengte van ruim 15 meter en heeft een beschutte ligging met veel privacy. Door de groene afscheidingen en de rustige ligging is dit een fijne plek om buiten te ontspannen.

Er zijn meerdere plekken aanwezig om zowel in de zon als in de schaduw te zitten. Dankzij de grote harmonica deuren vormt de tuin echt een verlengstuk van de leefruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit en aan de zijkant van de woning is een aangebouwde stenen berging aanwezig.

## RUSTIG WONEN IN HENDRIK-IDO-AMBACHT

De Onderdijk ligt in een rustige en geliefde omgeving van Hendrik-Ido-Ambacht. Je woont hier prettig met, diverse restaurants, winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer op loopafstand.

Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en Dordrecht zijn goed bereikbaar. In circa 20 minuten sta je in het centrum van Rotterdam.

**PARKEREN** Parkeren is mogelijk op eigen oprit en daarnaast is er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

## BIJZONDERHEDEN:

- Vraagprijs: € 688.800,- k.k.
- Bouwjaar: 1904
- Woonoppervlakte: 146 m<sup>2</sup>
- Perceel: 500 m<sup>2</sup> (kadastraal 680 m<sup>2</sup>, dit is echter inclusief voorgelegen straat)
- Vrijstaand huis met karakter
- Beschutte ligging met veel privacy
- Royale woonkamer met twee niveaus en meerdere zithoeken
- Badkamer met whirlpool, douche, wastafels en ruimte voor wasmachine en droger
- Moderne keuken met aluminium harmonicadeuren, beiden uit 2021
- Groepenkast in 2021 vernieuwd
- Ruime tuin op het noordwesten
- CV combiketel uit 2023
- Eigen oprit



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**146 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1904**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**500 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	500 m <sup>2</sup>
Inhoud	608 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1904
Tuin	256 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dubbel glas





























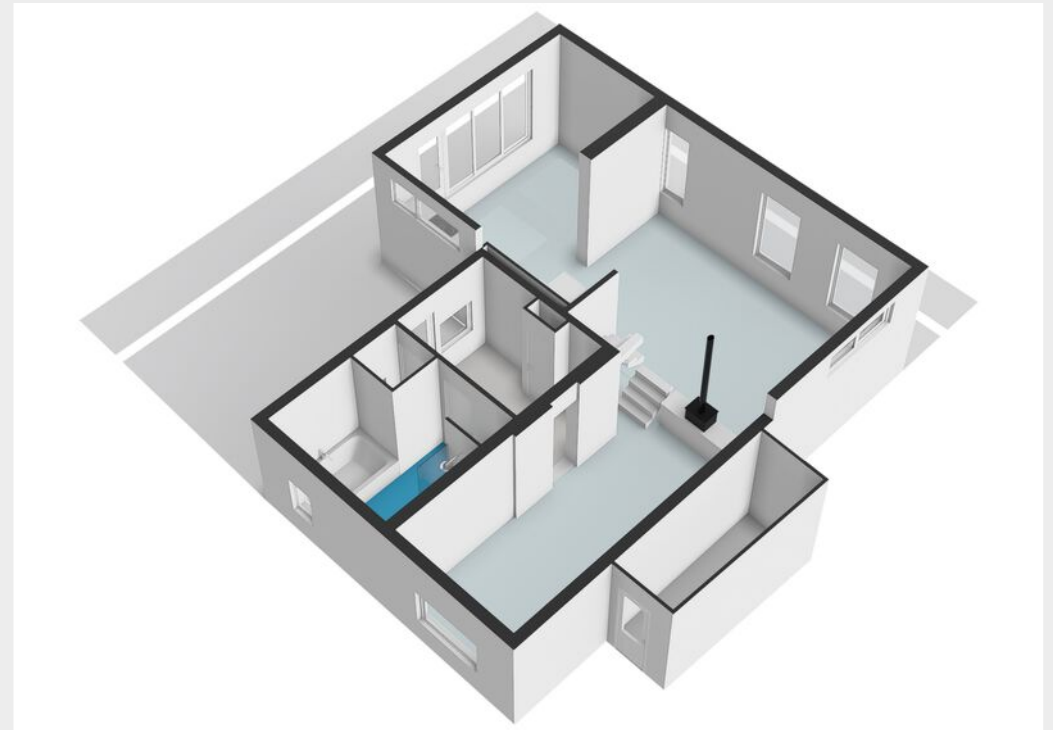
# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



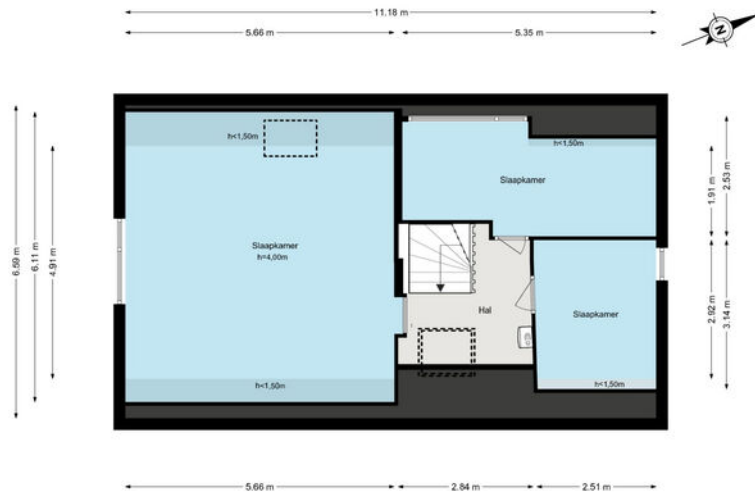


# Plattegrond

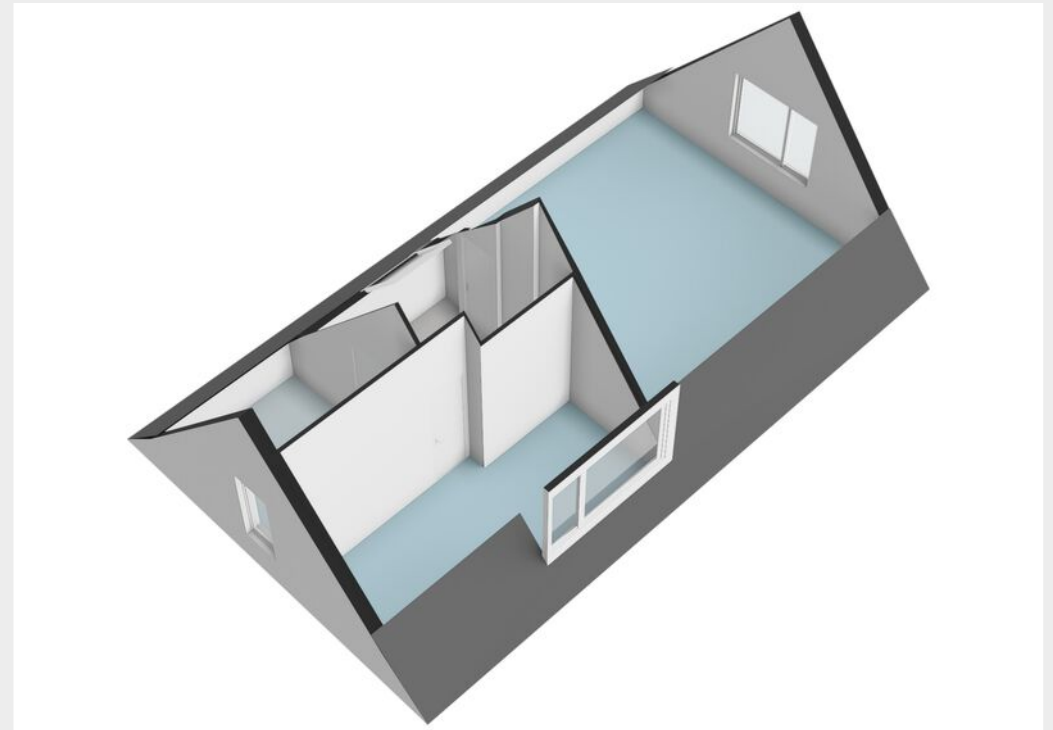


# Plattegrond

Onderdijk 71 - Hendrik-Ido-Ambacht  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen in keuken (3 stuks)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- spiegelwanden	X		
- Bio ethanol haard	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X			Overige tuin, te weten			
- Glazen plankjes	X			- (sier)hek	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Bepanting	X						
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting	X						
Prikkabel/lichtsnoer		X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Overkapping achter in de tuin	X						
<b>Tuin - Overig</b>							

# Wonen in Hendrik-Ido-

Dorps, groen en centraal

Hendrik-Ido-Ambacht is een prettige woonplaats voor wie houdt van rust, ruimte en een dorps sfeer, maar toch de voordelen van de stad dichtbij wil hebben. Gelegen in de Drechtsteden en vlak bij Dordrecht, Zwijndrecht en Rotterdam combineert deze gemeente de charme van een hechte gemeenschap met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen. Dankzij de ligging langs de A16 en A15 zijn omliggende steden en de Randstad uitstekend bereikbaar.

Het woningaanbod in Hendrik-Ido-Ambacht is divers en sluit aan bij uiteenlopende woonwensen. Van ruime eengezinswoningen in kindvriendelijke buurten tot moderne appartementen en vrijstaande huizen met veel buitenruimte: er is voor ieder wat wils. Voorzieningen zoals scholen, sportclubs en winkelcentrum De Schoof maken het leven gemakkelijk en comfortabel.

Wat Hendrik-Ido-Ambacht bijzonder maakt, is de groene omgeving en de aandacht voor leefbaarheid. Recreatiegebieden zoals het idyllische Sandelingenpark en de rivier de Noord nodigen uit tot wandelen, fietsen en ontspannen. Ook zijn er vele speelplekken en parken die zorgen voor een kindvriendelijke omgeving en volop mogelijkheden bieden om buiten te genieten.

Naast de praktische ligging en voorzieningen staat Hendrik-Ido-Ambacht bekend om haar sterke gemeenschapsgevoel. Buurtbewoners kennen elkaar, er zijn actieve verenigingen en kinderen kunnen veilig buitenspelen. Of je nu kiest voor het gemak van wonen nabij alle voorzieningen, de rust van een groene wijk of de korte afstand tot de stad: Hendrik-Ido-Ambacht combineert het allemaal.



# Aankoopbegeleiding >

## **Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen**

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## **Wij handelen volledig in jouw belang:**

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen?>

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars  
Ridderstraat 2  
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707  
[info@vandergiessenenvanherk.nl](mailto:info@vandergiessenenvanherk.nl)



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVV en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVV gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





**Richard>**  
**van der Giessen>**

Directeur Van Der Giessen & Van Herk  
NVM Register Makelaar – Taxateur  
06 24 30 29 98  
richard@vandergiessenenvanherk.nl



**René>**  
**Attasio>**

Vastgoedadviseur  
06 24 92 52 95  
rene@vandergiessenenvanherk.nl



**Daniël>**  
**van de Woestijne>**

Vastgoedadviseur  
06 81 37 39 63  
daniel@woonschijjt.nl



**Sharda>**  
**Klotwijk>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl



**Indy>**  
**Velthuisen>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl



**Anne>**  
**Verhoeven>**

Vastgoedadviseur  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl



**Ellen>**  
**Waardenburg>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl  
vandergiessenenvanherk.nl

# Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen

wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek.

# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

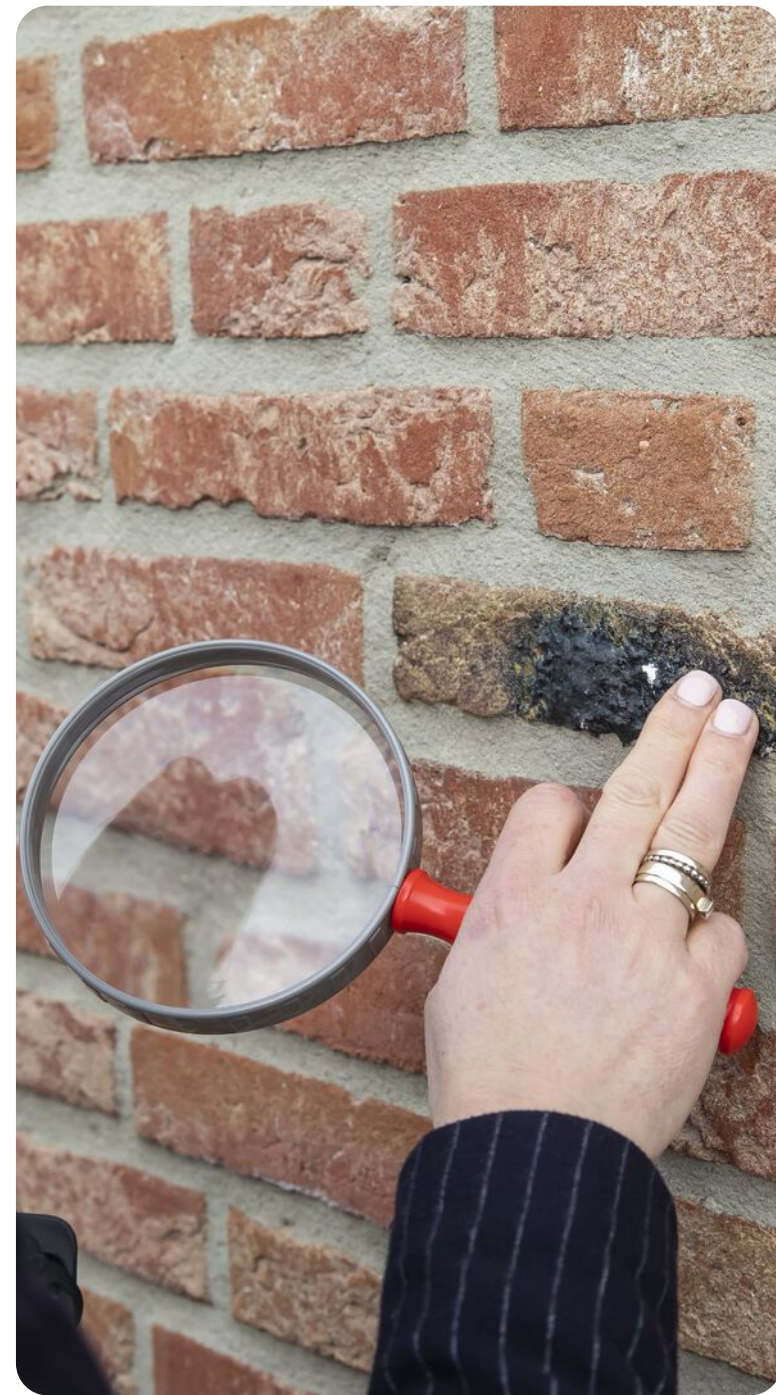


# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**van>der>giessen>**  
**&>van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

0180 420 707

[info@vandergiesenenvanherk.nl](mailto:info@vandergiesenenvanherk.nl)

[vandergiesenenvanherk.nl](http://vandergiesenenvanherk.nl)

